



DEUTSCHE FINANCE GROUP

IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

LAGEBERICHT

STAMMDATEN

Fondsname	IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. ¹
Investitions- und Anlagestrategie	Beteiligungen an institutionellen Investmentstrategien mit Anlageschwerpunkt Immobilien
Geschäftsführung ²	DF Deutsche Finance Investment GmbH (Liquidatorin); bis 31.12.2019 DF Deutsche Finance Management GmbH
Fonds- und Berichtswährung	Euro
Berichtsstichtag	31.12.2021
Geschäftsjahr	01.01.-31.12.
Laufzeit	bis 31.12.2019 (seit 01.01.2020 Liquidationsphase)
Datum der Gründung	28.06.2011 (Beendigung der Beitrittsphase: 31.12.2013)
Anzahl der Investoren ³	3.456
Steuerliche Einkunftsart	Gewerbliche Einkünfte
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRA 97397



KOMPLEMENTÄRIN

Name	DF Deutsche Finance Management GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München, HRB 162136
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk (beide geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)/LIQUIDATORIN ²

Name	DF Deutsche Finance Investment GmbH
Sitz	Leopoldstraße 156, 80804 München
Handelsregister	Amtsgericht München. HRB 181590
Geschäftsführer	Stefanie Watzl, Christoph Falk, Dr. Florian Delitz (ab 01.05.2022) (alle geschäftsansässig unter der Adresse der Gesellschaft)
Aufsichtsrat	Rüdiger Herzog (Vorsitzender), Dr. Tobias Wagner, Dr. Dirk Rupietta

VERWAHRSTELLE

Name	CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Sitz	Lilienthalallee 36, 80939 München
Handelsregister	Zweigniederlassung der CACEIS Bank S.A., Handelsregister Paris, HR-Nummer: 692 024 722
Vorstand	Jean-Francois Abadie (Generaldirektor)
Vorsitzender des Verwaltungsrats	Jacques Ripoll

WEITERE VERTRAGSPARTNER

Treuhänder	DF Deutsche Finance Trust II GmbH, München
Steuerberater	O&R Oppenhoff & Rädler AG, München
Rechtliche / Steuerliche Beratung Investitionen	Wirtschaftskanzleien Linklaters, München und Clifford Chance, Frankfurt am Main
Abschlussprüfer	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München

¹ Umfirmiert mit Handelsregistereintragung vom 04.03.2019: vormals: IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. KG.

² Seit 01.01.2020 erfolgt die Geschäftsführung im Rahmen der Liquidationsphase durch die Liquidatorin DF Deutsche Finance Investment GmbH.

³ Anzahl an Beteiligungen von Anlegern.

IPP FUND I IM ÜBERBLICK

Die IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. (kurz: IPP Fund I oder Investmentfonds) ist eine geschlossene extern verwaltete Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB mit Sitz in München.

Der Investmentfonds wurde am 28.06.2011 als IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. KG gegründet und mit Umfirmierung (Handelsregistereintragung zum 04.03.2019) in die Regulierung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) als geschlossener „Alternativer Investmentfonds“ („AIF“) im Sinne des § 1 Abs. 1 und 5 KAGB überführt. Die Umfirmierung erfolgte nach Änderung des Gesellschaftsvertrages, Genehmigung der Anlagebedingungen durch die BaFin, Beauftragung der externen AIF-Verwaltungsgesellschaft sowie Beauftragung der Verwahrstelle als Rechtsfolgen des zum 31.12.2018 gefassten Gesellschafterbeschlusses im Zusammenhang mit der Reinvestition der vorhandenen Liquidität. Im Geschäftsjahr 2013 wurde die Beitrittsphase mit einem gezeichneten Kapital von 74,7 Mio. EUR (ohne Agio) abgeschlossen. Die Strategie des Investmentfonds war der Aufbau und die Verwaltung eines diversifizierten Portfolios von institutionellen Investmentstrategien der Assetklasse Immobilien.

Der Investmentfonds verfügt zum 31.12.2021 in seinen 6 institutionellen Investmentstrategien über ein Portfolio von 481 Immobilieninvestments in 13 Ländern. Seit dem 01.01.2020 befindet sich der Investmentfonds in der Liquidationsphase.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil beträgt am Geschäftsjahresende 0,88 EUR bei 74.721.370 Anteilen. Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen in Höhe von 33,4 % sowie gezahlten und zurückgestellten Steuern in Höhe von rund 4,3 %, beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 1,25 EUR pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 1,09 EUR um rund 14,7 % erhöht. Der Anteilwert des Investmentfonds vor Abzug von Steuern ist seit dem Ende der Beitrittsphase um 45,3 % gestiegen.

KENNZAHLEN IPP FUND I

	BASIS	STAND 31.12.2021	STAND 31.12.2020
Gezeichnetes Kapital (Eigenkapital ohne Agio)	EUR	74.721.370	74.721.370
Eingezahltes Kapital (ohne Agio)	EUR	74.721.370	74.721.370
Auszahlungen an Anleger (kumuliert)	EUR	24.961.948	24.961.948
Gesellschaftskapital der Kommanditisten netto nach KARBV	EUR	65.397.403	56.055.227
Gezeichnete Investmentstrategien	Anzahl	6	8
Gezeichnetes Kapital bei den Investmentstrategien ⁴	EUR	82.498.651	98.492.563
Offene Kapitalzusagen bei den Investmentstrategien ⁴	EUR	11.128.062	29.248.444

⁴ Umgerechnet mit den jeweiligen Jahresendkursen.

TÄTIGKEITSBERICHT

Anlageziele sowie Anlagepolitik/Anlagebedingungen

Der Investmentfonds investierte global und parallel zu finanzstarken institutionellen Investoren. Der Portfolioaufbau erfolgte nach den Maßgaben der Anlagebedingungen, die am 12.02.2019 durch die BaFin genehmigt wurden.

Die Zielinvestitionen waren unmittelbar oder mittelbar eingegangene Beteiligungen an börsenunabhängigen institutionellen Investmentstrategien der Anlageklasse Immobilien - dazu zählen auch immobilienähnliche Anlagen und Private Equity Real Estate. Die Anlagepolitik sah vor, ein globales, breit diversifiziertes Portfolio von mehr als fünf Zielinvestitionen aufzubauen.

Die Diversifikation erfolgte nach Regionen, Sektoren, Laufzeiten, Vintages (Jahrgänge, in denen die Investitionen vorgenommen werden), nach Bestandsinvestments und Projektentwicklung, nach verschiedenen Investmentstilen sowie nach Renditeparametern. Das Anlageziel war, die gezeichneten institutionellen Investmentstrategien über den Investmentzyklus bis zur Abwicklung zu halten und dabei eine Rendite durch Ausschüttungen aus den Wertzuwächsen und Verkaufserlöse der Investmentstrategien zu vereinnahmen. Über die Laufzeit des Investmentfonds war damit das Portfolio an einer Vielzahl einzelner Immobilieninvestments auf der ganzen Welt mittelbar beteiligt.

Portfoliobericht⁵

Wesentliche Veränderungen

Im Rahmen der Portfolioliiquidation konnte der Investmentfonds zwei institutionelle Investmentstrategien zum Marktwert veräußern.

⁵ Alle Angaben in diesem Abschnitt berücksichtigen auch die institutionellen Investmentstrategien und die Liquidität der Strategie Invest 2 GmbH (vormals IPP 1 Investments GmbH). Die Umfirmierung der IPP 1 Investments GmbH erfolgte am 25.5.2022.

LAGEBERICHT

Struktur des Portfolios

Zum Berichtsstichtag hat der Investmentfonds Kapitalzusagen gegenüber 6 institutionellen Investmentstrategien in Höhe von insgesamt 82,5 Mio. EUR abgegeben, von denen 71,4 Mio. EUR bereits abgerufen wurden. Offene Kapitalzusagen bestanden zum Berichtsstichtag in Höhe von rund 11,1 Mio. EUR.



Die regionale Allokation verteilt sich zum Berichtsstichtag auf die Regionen Europa, Nord- und Lateinamerika. Die Anzahl der Direktinvestments der gezeichneten institutionellen Investmentstrategien liegt zum 31.12.2021 bei insgesamt 481. Eine weitere Diversifikation wird durch die Streuung auf unterschiedliche Sektoren/Nutzungsarten, Nutzer und Währungen sichergestellt.

Der Investmentfonds hat zum Berichtsstichtag keine Fremdfinanzierung aufgenommen. Am 31.12.2021 haben die institutionellen Investmentstrategien eine durchschnittliche Netto IRR¹ zum Stichtag von rund 9,68 % p. a. erwirtschaftet. Der TVPI² der institutionellen Investmentstrategien lag zum Stichtag bei 1,47. Es wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

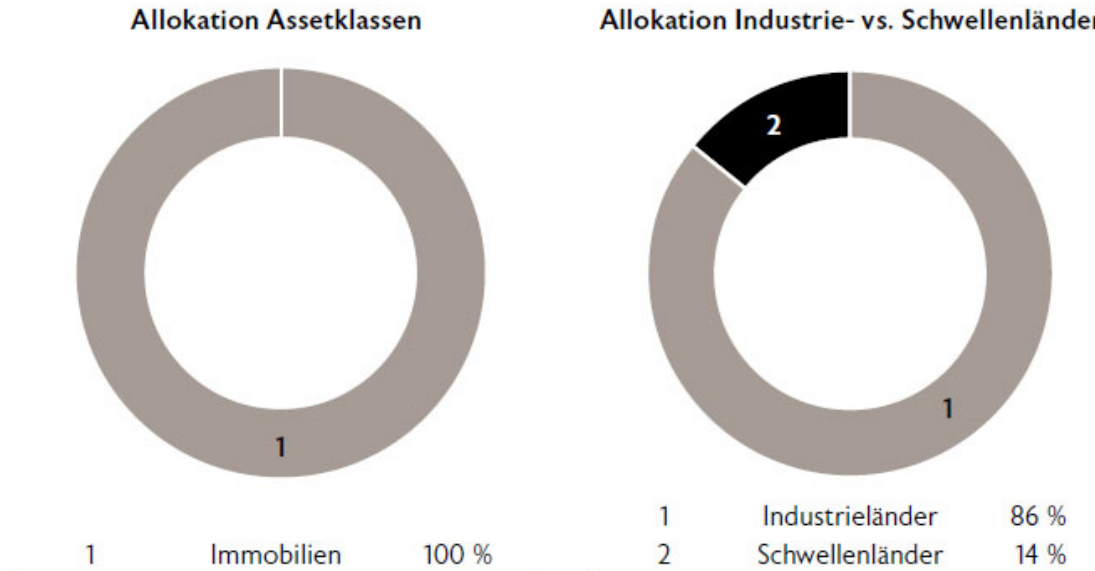
¹ Internal Rate of Return (IRR, engl.: interner Zinsfuß) drückt die rechnerische Verzinsung des jeweils in der Beteiligung kalkulatorisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der zeitlichen Komponente aus. Das kalkulatorisch gebundene Kapital ändert sich im Verlauf der Beteiligung (durch Ausschüttungen/Entnahmen). Die IRR-Rendite bezieht sich daher nicht auf die tatsächliche Verzinsung der gezeichneten Kapitaleinlage, sondern auf die Verzinsung des jeweils kalkulatorisch gebundenen Kapitals. Eine Vergleichbarkeit der IRR-Renditen verschiedener Vermögensanlagen ist nur bei gleicher Laufzeit und vergleichbarem Kapitalbindungsverlauf möglich.

² Der TVPI (Total Value to Paid-in Capital) spiegelt die Wertschöpfung eines Fonds auf Ebene der Investmentstrategie wider. Er setzt den Nettowert der sich noch im Portfolio befindlichen Investmentstrategie (NAV) und der Rückflüsse aus den Einzelinvestitionen der Investmentstrategien ins Verhältnis zu den abgerufenen Zahlungen, die der Fonds von seinen Investoren für Investitionen abgerufen hat. Werte über 1,0 stellen eine positive Wertschöpfung dar.

ÜBERSICHT ALLOKATION

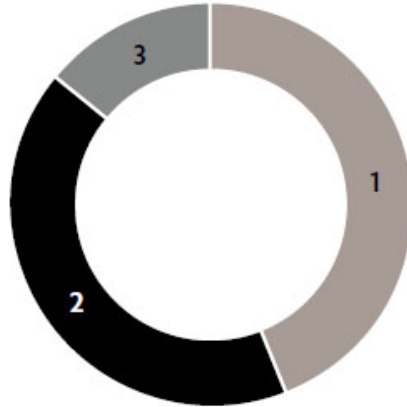
Die hier dargestellte Allokation errechnet sich auf Basis des zugesagten Eigenkapitals gegenüber den institutionellen Investmentstrategien in Verbindung mit der jeweils festgelegten Investitionsstrategie.

Keine institutionelle Investmentstrategie hat einen übermäßig hohen Anteil am Gesamtportfolio.



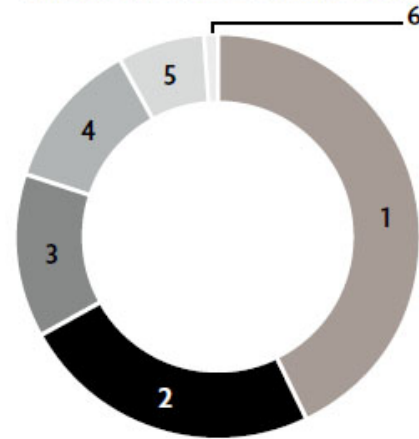


Allokation Regionen



1	Europa	44 %
2	Nordamerika	42 %
3	Lateinamerika	14 %

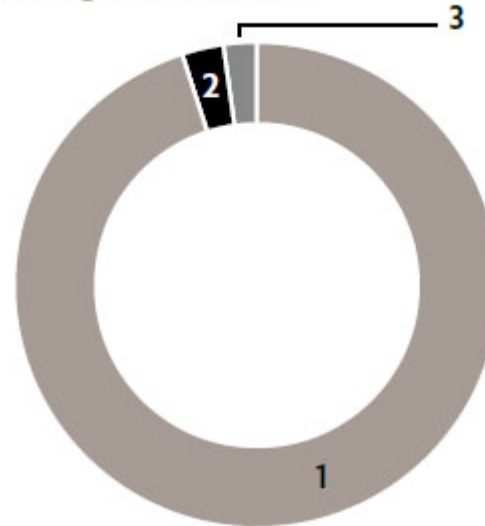
Allokation Sektoren Immobilien



1	Wohnen	43 %
2	Gewerbepark/ Logistik	24 %
3	Studenten- wohnungen	13 %
4	Büro	12 %
5	Einzelhandel	7 %
6	Hotels	1 %



Verteilung des Portfolios³



1	Institutionelle Investmentstrategien	95 %
2	Weitere Vermögensgegenstände ⁴	3 %
3	Liquidität	2 %

Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien⁵

	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	3.817
Einzelhandelsflächen	qm	45.247



	EINHEITEN	ANZAHL/FLÄCHE
Büroflächen	qm	249.271
Gewerbeflächen	qm	2.786
Hotelzimmer	Anzahl	204
Wohnungen im Studentenwohnheim	Anzahl	811
Parkplätze	Anzahl	3.755
Logistikflächen	qm	13.989.223
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	812.820
Tankstellen	Anzahl	403
Labor- und Büroflächen	qm	27.870

Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien ⁵



Geographische Verteilung der aktuellen Direktinvestments der Investmentstrategien⁵

1 DEUTSCHLAND	5 POLEN	9 USA	13 PERU
2 GROSSBRITANNIEN	6 DÄNEMARK	10 KOLUMBIEN	
3 KROATIEN	7 SLOWAKEI	11 MEXIKO	
4 ÖSTERREICH	8 UNGARN	12 PANAMA	



³ Nach Verkehrswerten.

⁴ Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft Strategie Invest 2 GmbH (vormals IPP 1 Investitions GmbH) wird für Darstellungszwecke eliminiert.

⁵ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2021.

³ Nach Verkehrswerten.

⁴ Der Saldo auf dem Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft Strategie Invest 2 GmbH (vormals IPP 1 Investitions GmbH) wird für Darstellungszwecke eliminiert.

⁵ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2021.

LAGEBERICHT

ÜBERSICHT DER GEZEICHNETEN INSTITUTIONELLEN INVESTMENTSTRATEGIEN

NAME	BETEILIGUNGSJAHR	INVESTMENTSTIL	STRATEGIE
LAHC Fund	2011	Opportunistisch	Lateinamerika-Immobilienfonds
ALD Fund	2011	Opportunistisch	Mexiko-Immobilienfonds
KCP II	2013	Value Added/ Opportunistisch	Europa-Immobilienfonds
JP Fund ²	2013	Value Added	Europa-Immobilienfonds
SPO V	2019	Value Added	USA-Immobilienfonds
RAIF SI	2019	Value Added	Globa-Immobilienfonds

NAME	KAPITALZUSAGE	ABRUFQUOTE BRUTTO	ABRUFQUOTE NETTO	VERKEHRSWERT GEM. KARBV IN EUR	ANZAHL DIREKTINVEST- MENTS ¹
LAHC Fund	8.000.000 USD	89 %	54%	683.805	6
ALD Fund	5.000.000 USD	88 %	71 %	3.724.372	5
KCP II	8.000.000 GBP	86 %	0 %	2.248.777	44
JP Fund ²	18.000.000 EUR	100 %	32 %	9.519.999	13
SPO V	8.500.000 EUR	97 %	97 %	10.414.802	1
RAIF SI	35.000.000 EUR	73 %	73 %	38.596.237	412

¹ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2021.

² Hinsichtlich der Reinvestition der bis 2017 noch offenen Kapitalzusagen ggü. dem JP Fund in Höhe von 11,7 Mio. EUR durch REV SV 1 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Geschäftsbericht 2017.

RISIKOPROFIL

Mit dem Beitritt zum Investmentfonds geht der Anleger eine unternehmerische Beteiligung ein, die für ihn mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden ist. Das generelle Risikoprofil des Investmentfonds umfasst die unter Kapitel C des Verkaufsprospekts beschriebenen prognosegefährdenden, anlagegefährdenden und anlegergefährdenden Risiken, zu denen insbesondere das Blindpool-Konzept sowie nicht vorhersehbare Marktentwicklungen und Änderungen von Rechtsvorschriften zählen. Darüber hinaus können weitere, heute nicht vorhersehbare Ereignisse und Entwicklungen zu einer negativen Beeinflussung des Investmentvermögens führen. Der Anleger hat keinen Anspruch auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals.

Die getätigten Zeichnungen der institutionellen Investmentstrategien erfolgten im Rahmen der Investitionsstrategie. Die wirtschaftliche Entwicklung des Bestandsportfolios hängt von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklungen ab.

Wesentliche Risiken im Berichtszeitraum
Beteiligungsrisiko

Das Beteiligungsrisiko beinhaltet, dass Rückflüsse aus einer Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie geringer als erwartet oder gänzlich ausfallen. Derartige Rückflüsse an den Investmentfonds richten sich maßgeblich nach den Wertentwicklungen der getätigten Investments der Investmentstrategien, die ihrerseits wiederum Immobilienmarkt- und Standortrisiken, immobilienpezifischen Risiken sowie Immobilienentwicklungsrisiken und ggf. auch Auslands- und Währungsrisiken unterliegen können. Durch regelmäßiges Monitoring und aktives Management des Portfolios des Investmentfonds sowie durch Diversifikation des Portfolios wird das Beteiligungsrisiko eingegrenzt. Das Beteiligungsrisiko bleibt jedoch das wesentlichste Risiko des Investmentfonds.

Währungsrisiken

Die Beteiligungen des Investmentfonds an Investmentstrategien werden zum Teil in Fremdwährung getätigt und der Wert dieser Beteiligungen unterliegt deshalb Währungsschwankungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hatte bis zum Ende der Fondslaufzeit sicherzustellen, dass die gesetzlichen Vorgaben des KAGB bezüglich einer maximalen Fremdwährungsquote eingehalten werden. Das Währungsrisiko wird als moderat eingeschätzt.

Kreditrisiko



Das Kreditrisiko entspricht der Gefahr des Verlusts, dass ein Kreditinstitut seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Anlagen bei Kreditinstituten erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung und Geschäftsbeziehungen wurden ausschließlich mit genehmigten und beaufsichtigten Banken eingegangen. Das Kreditrisiko war im Berichtszeitraum gering.

Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko entsteht durch Zinsbindung der Vermögensgegenstände oder Verbindlichkeiten und es entspricht der Gefahr eines Verlusts infolge von Marktzinsänderungen. Es ist gering, da die Anlage liquider Mittel wie auch die Aufnahme von Fremdkapital nur mit kurzen Laufzeiten von unter 12 Monaten vorgesehen ist.

Sonstige Marktpreisrisiken

Die Vermögenspositionen des Investmentfonds wurden nicht gehandelt und sind nicht für den Handel vorgesehen. Somit besteht grundsätzlich kein direktes Marktpreisrisiko.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken bestehen insbesondere in Form eines potenziellen Versagens von Prozessen, Personal und Systemen. Der Investmentfonds hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit der Verwaltung des AIF beauftragt, d. h. alle operativen Prozesse werden von der KVG erbracht. Daher werden operationelle Risiken vorrangig bei der KVG gesehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich Folgen aus operationellen Risiken auf den Investmentfonds auswirken. Die KVG hat in ihrem Risikomanagementsystem Maßnahmen implementiert, durch die operationelle Risiken frühzeitig erkannt, angemessen gesteuert und überwacht werden, um die Risiken sowie mögliche Auswirkungen auf die AIFs zu reduzieren.

Liquiditätsrisiken

Die Liquiditätssituation des Investmentfonds wird hauptsächlich durch die eingegangenen Overcommitments, Kapitalabrufe und Ausschüttungen der Investmentstrategien sowie laufende Kosten des Investmentfonds bestimmt. Sowohl Kapitalabrufe als auch Ausschüttungen sind zeitlich nicht genau fixiert und somit unterliegt die Liquiditätsplanung des Investmentfonds Prognoseunsicherheiten.

Das hieraus resultierende Risiko eines Liquiditätsengpasses ist durch den Einsatz der Commitment-Strategie erhöht, was vom Investmentfonds im Rahmen seiner Investitionsstrategie eingegangen und akzeptiert wird. Gemäß § 3 der Anlagebedingungen ist die Möglichkeit eingeräumt, dass der Investmentfonds Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des Investmentfonds aufnehmen darf. Das Liquiditätsrisiko wird durch Limits, die bei der kurzfristigen wie auch bei der mittel- und langfristigen Liquiditätsplanung einzuhalten sind, gesteuert und überwacht und wird deshalb als gering angesehen.

Risiken im Zusammenhang mit der Pandemie sowie dem Krieg in der Ukraine

Es ist derzeit nicht abschließend vorhersehbar, welche Auswirkungen die weltweit noch nicht überwundene COVID-19 Pandemie auf den Investmentfonds haben könnte. Eventuell zunehmende Turbulenzen auf den internationalen Immobilien- und Währungsmärkten können prinzipiell temporär zu erhöhten Beteiligungs- und Kreditrisiken führen. Aufgrund des Krieges in der Ukraine besteht darüber hinaus die Gefahr, dass sich Marktpreisrisiken erhöhen.

Die Prozesse und Wirkungsmechanismen des Risikomanagementsystems der KVG sowie der Investmentfonds sind wirksam ausgerichtet, um auf veränderte Gegebenheiten der Risikolage zielgerichtet reagieren zu können. Ein konkret erhöhtes Risiko für den Investmentfonds besteht aktuell nicht.

Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems der KVG ist es, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten Fonds nur Risiken eingehen, die im Rahmen ihrer jeweiligen, durch die Anlagebedingungen näher bestimmten, Risikobereitschaft liegen und dass Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- oder Liquiditätslage der Fonds gefährden, frühzeitig erkannt und Gegensteuerungsmaßnahmen aufgezeigt und umgesetzt werden. Richtlinien, ein Organisations- und Risikomanagementhandbuch sowie Entscheidungsgremien regeln risikobewusste Abläufe im Fondsmanagement und bilden zusammen mit dem Risikomanagementprozess die Grundpfeiler des Risikomanagementsystems. Der Risikomanagementprozess ist ein fortlaufender Prozess, bei dem Einzelrisiken identifiziert, erfasst, analysiert und geeignete Steuerungs- und Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Zur Risikoüberwachung werden Limitsysteme, Stresstests sowie die Messung von Risikokonzentrationen und eine regelmäßige Bewertung der Risiken eingesetzt.

Ein Liquiditätsmanagementsystem, das mittels festgelegter Liquiditätsmanagementprozesse die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung von Liquiditätsrisiken des Investmentfonds sicherstellt, ist implementiert. Die Einhaltung der Prozesse gewährleistet auch, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentfonds mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt. Alle Liquiditätsmanagementprozesse sind in einer Liquiditätsrichtlinie festgehalten. Sie ermöglichen der KVG, sowohl die kurz- als auch die mittel- und langfristige Liquiditätsentwicklung zu überwachen und zu steuern sowie Veränderungen der Liquiditätssituation frühzeitig zu erkennen.

Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Entwicklung der Vermögenslage in 2021 ist geprägt von der Erhöhung der Beteiligungen um 7,4 Mio. EUR. und einem Anstieg der Liquidität um 0,5 Mio. EUR. Darüber hinaus erhöhten sich die Forderungen ggü. der Tochtergesellschaft Strategie Invest 2 GmbH¹ um 7,3 Mio. EUR. Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 9,5 Mio. EUR.

Das nach KARBV ausgewiesene Eigenkapital in Höhe von rund 65,4 Mio. EUR beinhaltet das kumulierte unrealisierte Ergebnis in Höhe von 11,9 Mio. EUR. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestanden zum Geschäftsjahresende in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Rückstellungen wurden in ausreichender Höhe insbesondere für Aufwendungen im Zusammenhang mit der laufenden Buchführung und Jahresabschlussherstellung, für Prüfungsleistungen und für die Erstellung von Steuererklärungen gebildet.

Die Zahlungsfähigkeit des Investmentfonds war im Geschäftsjahr zu jeder Zeit gegeben.



Die Ertragslage in 2021 ist mit einem Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 9,3 Mio. EUR. positiv. Hierin enthalten ist ein realisiertes Ergebnis in Höhe von 0,5 Mio. EUR. Neben Ausschüttungen aus Beteiligungen und Zinserträgen konnte vor allem durch die Veräußerung einer Beteiligung ein Ertrag in Höhe von 1,3 Mio. EUR realisiert werden. Im Geschäftsjahr entstanden insbesondere Aufwendungen aus der Verwaltungsvergütung an die KVG in Höhe von 1,2 Mio. EUR sowie für externe Dienstleister im Bereich Beratung, Abschluss und Prüfung in Höhe von 0,2 Mio. EUR.

Die wirtschaftliche Lage des Investmentfonds wird als stabil beurteilt.

Leistungsindikatoren

Ein wesentlicher Leistungsindikator des Investmentfonds war der Aufbau eines globalen, diversifizierten Gesamtportfolios aus Immobilieninvestments. Das Ziel, sich während der Laufzeit an mindestens fünf institutionellen Investmentstrategien zu beteiligen, hat der Investmentfonds erreicht. Zum Berichtsstichtag sind noch 6 institutionelle Investmentstrategien im Bestand.

Als weiterer Leistungsindikator der Diversifikation gilt die Anzahl der Direktinvestments. Diese umfasst alle Vermögensgegenstände, in die die jeweilige Investmentstrategie investiert. Der Investmentfonds hatte zum Stichtag 481 Direktinvestments in 13 Ländern im Bestand.

Für ihre verwalteten AIF, die sich in der Platzierungsphase befinden, lässt die KVG jeweils Ratings von der Scope Group, der größten Ratingagentur Europas², durchführen. Diese Ratings beinhalten unter anderem auch die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Asset- und Portfoliomanagements der DEUTSCHE FINANCE GROUP. Bei den aktuell durchgeführten Ratings wurden die AIF sowie das Asset- und Portfoliomanagement durchwegs positiv bewertet. Diese Ratings werden wir als nicht finanzielle Leistungsindikatoren.

Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil³ beträgt 0,88 EUR bei 74.721.370 Anteilen. Die Entwicklung des NIWs ist ein Bestandteil der Leistungsentwicklung und führt zusammen mit Entnahmen, gezahlten und zurückgestellten Steuern sowie Steuergutschriften zur prognostizierten Gesamtauszahlung bei Beendigung der Liquidationsphase.

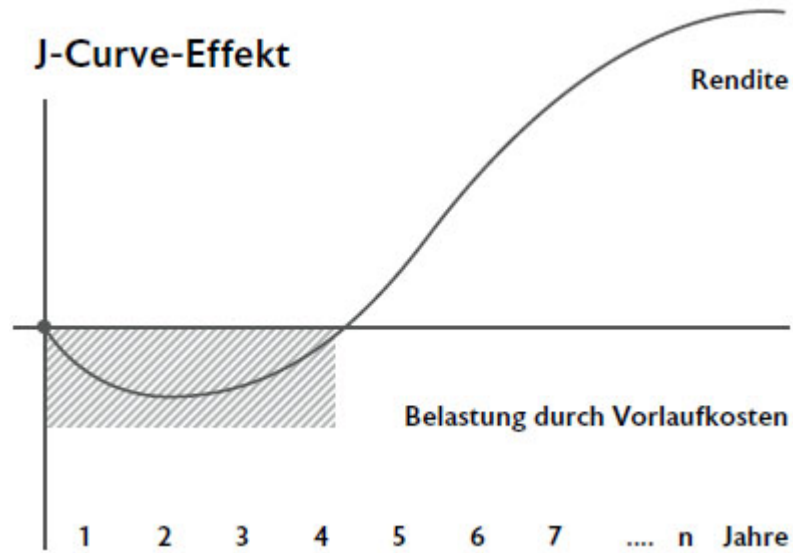
¹ Die IPP 1 Investitions GmbH wurde am 25.5.2022 umfirmiert.

² Nach Angaben auf <https://www.scopeexplorer.com>

³ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

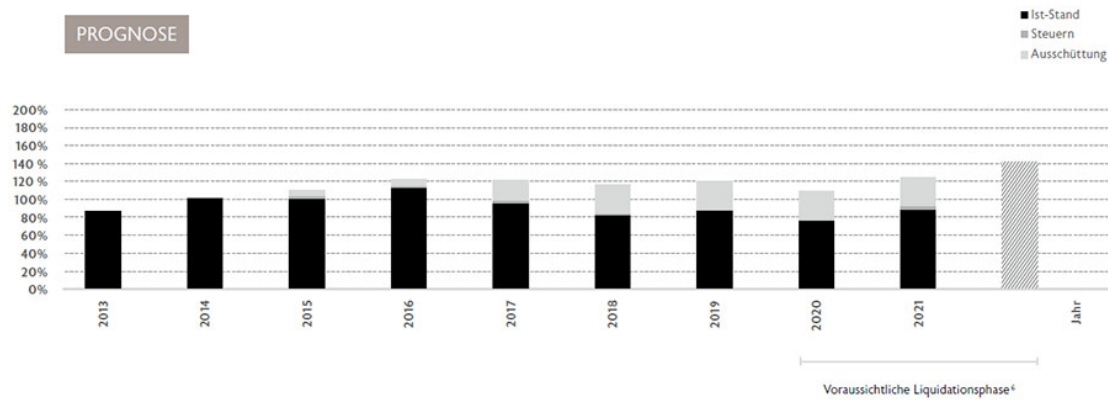
Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Ausschüttungen in Höhe von 33,4 % sowie gezahlten und zurückgestellten Steuern in Höhe von rund 4,3 %, beträgt die Leistungsentwicklung am Geschäftsjahresende 1,25 EUR. pro Anteil und hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 1,09 EUR um rund 14,7 % erhöht. Der Anteilwert des Investmentfonds vor Abzug von Steuern ist seit dem Ende der Beitrittsphase in 2013 um 45,3 % gestiegen.

Der NIW wird am Anfang durch Initialkosten und Investitionskosten geprägt und entwickelt sich über die Laufzeit des Investmentfonds durch Wertsteigerungsstrategien auf Basis der Direktinvestments zur prospektierten Gesamtauszahlung - diese Entwicklung wird von institutionellen Investoren als J-Curve-Effekt⁴ bezeichnet.



Leistungsentwicklung bis zur Gesamtauszahlung⁵

Die Gesamtauszahlung wird als arithmetischer Mittelwert aus der prognostizierten Gesamtauszahlung aller Anleger vor Steuern berechnet. Die folgende Grafik zeichnet eine Prognose der zukünftigen Entwicklung bis zur Gesamtauszahlung auf. Die tatsächliche Entwicklung kann jedoch erheblichen Schwankungen unterliegen, auf die der Investmentfonds keinen Einfluss hat. Mit Abweichungen von der Prognose ist zu rechnen. Auch Vergangenheitswerte sind kein Indikator für die zukünftige Entwicklung des Investmentfonds.



Entwicklung Branche und Gesamtwirtschaft



Rahmenbedingungen internationale Immobilienmärkte 2021

Für das Jahr 2021 erfasste der International Monetary Fund (IMF) einen Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung von 6,1 % nach ihrer beispiellosen, pandemiebedingten Kontraktion im Vorjahr (-3,1 %). Die Eurozone, die 2020 mit -6,4 % noch den zweitstärksten Rückgang der Industrieländer verzeichnete, konnte diesen Trend 2021 in ein Wachstum von 5,3 % drehen. Deutschland verzeichnete ebenfalls eine Trendwende von -4,6 % in 2020 auf 2,8 % Wirtschaftswachstum in 2021. In den kommenden Jahren geht der IMF von deutlich positiven, aber geringeren Wachstumsraten aus. Neben der anhaltenden Pandemie und der Eskalation des Konfliktes in der Ukraine, üben insbesondere steigende Energiekosten und die hohe Inflation in vielen Ländern, vor allem in den USA und Deutschland, Druck auf das globale und nationale Wirtschaftswachstum aus.⁷

Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen bleibt verglichen mit den Rekordjahren vor der Pandemie stabil im Wachstum, wenn auch geringer in ihrer Intensität. Der Branchenmarktforscher INREV erwartet für 2022 Immobilieninvestitionen im Wert von ca. 67,5 Mrd. EUR (ca. +4,5 %). 61 % der Investitionen sollen dabei von europäischen institutionellen Investoren getragen werden, die ihre Investitionsentscheidung verstärkt mit Inflationsabsicherung und höheren erwarteten Renditen begründen.

⁴ Der "J-Curve-Effekt" beschreibt die Tatsache, dass die Vorlaufkosten des Investmentfonds und seiner Investmentstrategien die Gesamtentwicklung zunächst negativ beeinflussen. Der Investmentfonds muss diese Kosten erst aufholen, bevor eine positive Gesamttrendite verzeichnet werden kann.

⁵ Die prognostizierte Leistungsentwicklung umfasst den NIW, Entnahmen, gezahlte Steuern und Steuergutschriften in Bezug auf das eingezahlte Kapital ohne Agio.

⁶ Die genaue Dauer der Liquidationsphase wird von der individuellen Abwicklung der Direktinvestments durch die Investmentstrategiemanager beeinflusst.

⁷ IMF (April 2022): World Economic Outlook - War Sets Back the Global Recovery.

Weltweit wollen alle befragten Investoren ihre Immobilienallokation von durchschnittlich 8,9 % auf 10,1 % erhöhen. Präferierte europäische Anlageregion ist nun erstmals Frankreich vor Deutschland und dem Vereinigten Königreich. Ebenso erhalten Tier-2-Regionen wie Südeuropa und Skandinavien mehr Aufmerksamkeit. Bezogen auf das Transaktionsvolumen in 2021 dominierten laut JLL die Anlagensektoren Wohnen (31 %), Büro (25 %) und Logistik (22 %). Für das Jahr 2022 erwartet INREV erstmalig die höchste Nachfrage im Logistiksektor für Europa, vor Wohnen und Büro. Neues Kapital soll dabei hauptsächlich über Joint Ventures und Club Deals investiert werden. Diese erlauben Umfragen zufolge mehr Flexibilität und Effizienz in der Umsetzung der Investmentstrategie.^{1,2}

Die weiterhin erwartete wirtschaftliche Erholung trotz steigender Inflation, ein nach wie vor relativ niedriges Zinsniveau und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilieninvestitionen stützen die Attraktivität dieser Anlageklasse und sorgen für weiterhin lohnende Investementopportunitäten.

Branchenbezogenes Umfeld

Sachwertbeteiligungen

Das prospektierte Angebotsvolumen geschlossener Publikums-AIFs belief sich 2021 auf 764 Mio. EUR, was einem Rückgang von ca. 75 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Die Top 5 Kapitalverwaltungsgesellschaften in Deutschland stellten mit ca. 386 Mio. EUR die Hälfte der Neuemissionen. Die DF Deutsche Finance Investment GmbH (DFI) erlangte mit ihren neuen AIFs Platz 2. Insgesamt wurden 24 Fonds für den Vertrieb zugelassen, ein Rückgang von acht Fonds im Vergleich zum Vorjahr. Grund für den Rückgang des Angebotsvolumens waren überwiegend kleinvolumige Fondsemissionen von durchschnittlich 32 Mio. EUR prospektiertem Eigenkapitalvolumen, welches 2019 und somit vor der Pandemie noch ca. 51 Mio. EUR betrug. Das weiterhin niedrige Zinsumfeld sowie anhaltend steigende Assetpreise erschweren zudem die Strukturierung von neuen geschlossenen Publikums-AIFs mit attraktivem Rendite-Risiko-Profil.³

Das platzierte Eigenkapitalvolumen stieg im Jahr 2021 um ca. 7 % auf ca. 1,2 Mrd. EUR, welches von 64 geschlossenen Publikums-AIFs eingesammelt wurde. Die Unsicherheiten bezüglich der Pandemie-Auswirkung gingen 2021 zurück, was die Nachfrage nach Sachwerten wieder erhöhte und deren Vertrieb erleichterte. Zudem erhöhten mind. zehn AIFs ihr geplantes Eigenkapital und ermöglichten den Investoren dadurch höhere Zeichnungssummen. Ähnlich der Neuemissionen platzierten auch hier die Top 5 Anbieter ca. 55 % des Gesamtvolumens (ca. 711 Mio. EUR). Die DFI erreichte hierbei den 3. Platz mit 142 Mio. EUR eingesammeltem Kapital verteilt über sechs Fonds.³

Die nach wie vor dominierende Assetklasse bei geschlossenen Publikums-AIFs bleibt Immobilien mit einem Anteil von 68 % des platzierten Eigenkapitals, gefolgt von Private Equity mit 21 %. Erneuerbare Energien mit 6 %. Multi-Asset mit 4 % und Infrastruktur mit 1 %. Immobilien und Private Equity blieben im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich, die größte Veränderung erfuhren Multi-Asset (-2 %) und Erneuerbare Energien (+2 %).³

Die DFI sieht die Investmentausrichtung der von ihr verwalteten Investmentvermögen in die Assetklassen Immobilien und Infrastruktur bestätigt und geht davon aus, dass sich insbesondere im Value-Add oder Opportunistischen Bereich weiterhin lohnende Investitionsgelegenheiten ergeben und nach Regionen und Anlagestil diversifizierte Portfolien aufgebaut werden können.

¹ INREV (Januar 2022): Investment Intentions Survey 2022.

² JLL (Februar 2022): Global Real Estate Perspective - Highlights.

³ Scope Analysis GmbH. „Angebotsvolumen und Platzierungszahlen 2021 Geschlossene Publikums-AIF" vom 28.01.2022.

Sonstige Angaben

Verfahren, nach denen die Anlagestrategie geändert werden kann

Eine Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter des Investmentfonds (vgl. § 10 Abs. 7 Satz 1 lit. (a) des Gesellschaftsvertrages).



Eine Änderung der Anlagebedingungen des Investmentfonds, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen des Investmentfonds nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf (i) gemäß § 267 Abs. 3 KAGB der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, sowie (ii) gemäß § 267 Abs. 1 KAGB einer Genehmigung der BaFin. Bei der Fassung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses darf die Treuhanderkandidatin ihr Stimmrecht für einen Anleger nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben. Die Genehmigung der BaFin ist von der Kapitalverwaltungsgesellschaft des Investmentfonds zu beantragen.

Wesentliche Merkmale des Verwaltungsvertrages

Über die Bestellung der DFI als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde ein Verwaltungsvertrag zwischen der DFI und dem Investmentfonds auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Kündigung dieses Vertrages ist während der Laufzeit nur aus wichtigem Grund möglich. Der Gegenstand des Vertrages umfasst die Übernahme der Anlage und Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung) i. S. d. §§ 17 ff. KAGB, unter Beachtung der geltenden Anlagebedingungen und des Verkaufsprospekts. Die Verwaltungstätigkeit des Investmentfonds umfasst insbesondere das Portfoliomanagement, die administrative Verwaltung sowie das Risikomanagement gemäß AIFM-Richtlinie.

Die DFI ist berechtigt, alle Leistungspflichten ganz oder teilweise an Dritte zu übertragen, sofern diese mit dem KAGB vereinbar sind und wenn der beauftragte Dritte den zwischen dem Investmentfonds und der DFI vereinbarten Verpflichtungen vollumfänglich nachkommt. Die Bestimmungen des § 36 KAGB bleiben unberührt. Die DFI ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Fondsverwaltung und des Vertriebs verantwortlich. Darüber hinaus übernimmt die DFI die Prospekthftung und die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Die DFI übernimmt keine Gewährleistung dafür, dass die verfolgten Performanceziele auch tatsächlich erreicht werden.

In ihrer Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die DFI vertraglich u. a. dazu verpflichtet, eine Verwahrstelle zu beauftragen und die durch die BaFin erteilte Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB aufrechtzuerhalten. Ferner hat die DFI ihre Aufgaben unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die Einhaltung von Verhaltens- und Organisationspflichten (Compliance) zu erfüllen. Bei Geschäften mit Dritten handelt die DFI im eigenen Namen und für Rechnung des Investmentfonds. Für ihre Tätigkeit erhält die DFI eine Vergütung für Initialkosten, laufende Kosten und Transaktionskosten, am Ende der Laufzeit eine Liquidationsvergütung sowie unter bestimmten festgelegten Voraussetzungen eine Performance Fee.

Tätigkeiten der KVG

Der Investmentfonds hat die DFI mit der kollektiven Vermögensverwaltung des Investmentfonds beauftragt. Die DFI ist auch für weitere Investmentvermögen der DEUTSCHE FINANCE GROUP mit der kollektiven Vermögensverwaltung beauftragt.

In 2021 wurden von der DFI zwei neue Investmentvermögen aufgelegt. Insgesamt befanden sich fünf Investmentfonds für Privatanleger in der Platzierung. Von den verwalteten Publikums-AIF wurden Kapitalzusagen gegenüber institutionellen Investmentstrategien von insgesamt rund 185,1 Mio. EUR abgegeben.

Rücknahmerechte

Es handelt sich um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (InvKG) in Liquidation. Ein Rückgaberecht der Beteiligung durch die Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger haben dennoch die Möglichkeit, die Beteiligung am Investmentfonds aus wichtigem Grund zu kündigen und aus dem Vertrag auszuschneiden. In diesen Fällen erfolgt die Auszahlung des Auseinandersetzungs Guthabens grundsätzlich über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Bestehende Rücknahmevereinbarungen

Während des Berichtszeitraums gab es beim Investmentfonds keine Auseinandersetzungen in Folge wirksamer Kündigungen.

Bewertungsverfahren

Angaben zu den Bewertungsverfahren sind dem Anhang Kapitel II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu entnehmen.

Angaben zum Leverage

Per 31.12.2021 ergab sich ein Gesamtwert der Hebelfinanzierung von 0,98 nach der Brutto-Methode und 1,01 nach der Commitment-Methode. Eine Fremdfinanzierung für Investments in Vermögensgegenständen erfolgte im Berichtsjahr nicht. Der errechnete Hebel resultiert daher nur aus der Rechnungslegung (laufende Verbindlichkeiten und Rückstellungen).

Faire Behandlung der Anleger

Die DFI als Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich, alle Anleger des Investmentfonds fair zu behandeln. Die DFI verwaltet das von ihr aufgelegte Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung, indem sie bestimmte Anleger bzw. Anlegergruppen nicht zulasten anderer bevorzugt behandelt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der DFI sind entsprechend ausgerichtet. Soweit Mitarbeiter der DFI im Geschäftsjahr unentgeltliche Zuwendungen (bspw. Newsletter oder Zugang zu Informationsveranstaltungen) erhalten haben, wurden diese Zuwendungen als geringfügig und zur Verbesserung für die Erbringung der Dienstleistung gegenüber dem gesamten Kundenkreis von der DFI eingestuft.

Haftung

Im Verhältnis untereinander sowie im Verhältnis zum Investmentfonds haben die Gesellschafter nur Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten.

Ausgabe und Verkauf von Anteilen



Die Beitrittsphase wurde am 31.12.2013 abgeschlossen und deshalb ist die weitere Zeichnung von Anteilen des Investmentfonds ausgeschlossen. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile folgt dem Einzahlungsstand der Kapitalkonten. Da derzeit kein etablierter Zweitmarkt für unternehmerische Beteiligungen am Investmentfonds besteht, der Personenkreis, an den die Beteiligung übertragen werden kann, begrenzt ist, die Übertragung nur einmal jährlich erfolgen kann und der Zustimmung der Komplementärin und gegebenenfalls der Treuhandkommanditistin bedarf, war eine Veräußerung während der Laufzeit der Beteiligung nicht oder nicht zu einem angemessenen Preis möglich.

30.06.2022

Die Geschäftsführung der DF Deutsche Finance Investment GmbH,

Stefanie Watzl,

Christoph Falk,

Dr. Florian Delitz

BILANZ ZUM 31.12.2021

IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L., MÜNCHEN

A. AKTIVA

INVESTMENTANLAGEVERMÖGEN		31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
1. Beteiligungen		45.516.981	38.089.125
2. Barmittel und Barmitteläquivalente			
a) Täglich verfügbare Bankguthaben		1.515.706	1.029.819
3. Forderungen			
a) Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	17.278.928		10.896.735
b) Zins- und Dividendenansprüche	139		0
c) Andere Forderungen	28.161	17.307.228	44.161
4. Sonstige Vermögensgegenstände		1.415.593	6.231.085
Summe Aktiva		65.755.508	56.290.925

B. PASSIVA

		31.12.2021	31.12.2020
		EUR	EUR
1. Rückstellungen		236.767	175.010
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Aus anderen Lieferungen und Leistungen		121.338	60.688

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
3. Eigenkapital		
a) Kapitalanteile der Kommanditisten	53.504.650	53.040.984
b) Nicht realisierte Gewinne/ Verluste aus der Neubewertung	11.892.753	3.014.243
Summe Passiva	65.755.508	56.290.925

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L., MÜNCHEN

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
I. Investmenttätigkeit		
1. Erträge		
a) Zinsen und ähnliche Erträge	354.149	8.397.821
b) Sonstige betriebliche Erträge	389.977	162.876
Summe der Erträge	744.126	8.560.697
2. Aufwendungen		
a) Verwaltungsvergütung	1.243.074	651.444
b) Verwahrstellenvergütung	32.519	41.812
c) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	182.941	194.025
d) Sonstige Aufwendungen	122.449	83.824
Summe der Aufwendungen	1.580.983	971.105
3. Ordentlicher Nettoertrag	-836.857	7.589.592
4. Veräußerungsgeschäfte		
a) Realisierte Gewinne	1.300.523	0
b) Realisierte Verluste	0	1.001.019
Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften	1.300.523	-1.001.019
5. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	463.666	6.588.573
6. Zeitwertänderung		
a) Erträge aus der Neubewertung	10.302.824	54.000



	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
b) Aufwendungen aus der Neubewertung	1.424.314	14.671.766
Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres	8.878.510	-14.617.766
7. Ergebnis des Geschäftsjahres	9.342.176	- 8.029.193
II. Verwendungsrechnung		
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	463.666	6.588.573
2. Gutschrift auf Kapitalkonten	-463.666	- 6.588.573
3. Ergebnis nach Verwendungsrechnung	0	0

ANHANG 2021

IPP INSTITUTIONAL PROPERTY PARTNERS FUND I GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVKG I. L., MÜNCHEN

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss wurde gemäß den Vorschriften der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung - KARBV) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Gliederung der Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach KARBV. Der Investmentfonds ist eine kleine Personengesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB und wird unter der Nummer HRA 97397 beim Amtsgericht München geführt. Zum 31.12.2019 endete die Dauer des Investmentfonds, so dass am 01.01.2020 die Liquidationsphase begann.

Die Darstellung des Eigenkapitals erfolgte unter Beachtung der Vorschriften des § 264 c Abs. 2 HGB. Die Bilanz wurde gem. § 268 Abs. 1 HGB unter vollständiger Verwendung des Ergebnisses aufgestellt.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Es wurden die Vorschriften der §§ 261 bis 272 KAGB und der §§ 20 bis 25 KARBV sowie die Bewertungsvorschriften gemäß § 26 ff. KARBV beachtet. Da die Dauer des Investmentfonds am 31.12.2019 endete, erfolgte die Bilanzierung der gehaltenen Vermögenswerte mit den voraussichtlichen Netto-Veräußerungswerten unter Abkehr von der Prämisse der Unternehmensfortführung.

Bilanzposten, die auf fremde Währung lauten, wurden unterjährig zu den jeweiligen Kursen im Entstehungszeitpunkt in Euro umgerechnet. Am Bilanzstichtag wurden diese zum Stichtagskurs der Europäischen Zentralbank (EZB-Kurs) bewertet.

Währungskurse	31.12.2021	31.12.2020
Kurs EUR/USD	1,1326	1,2271
Kurs EUR/GBP	0,8403	0,8990

Die Beteiligungen und Forderungen an Beteiligungsgesellschaften wurden zu Liquidationswerten bilanziert. Nach dem Bewertungszeitpunkt wurden nur wesentliche werterhellende Tatsachen, die bis zur Aufstellung bekannt geworden sind, berücksichtigt.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert angesetzt, der dem Liquidationswert zum Bilanzstichtag entspricht.

Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nominalwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Angaben zur Bilanz

Investmentanlagevermögen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen (ausgewiesen unter den Beteiligungen) stellen sich wie folgt dar:

NAME	RECHTSFORM/SITZ	GESELLSCHAFTSKAPITAL	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT
		IN TEUR			IN TEUR
STRATEGIE INVEST 2 GMBH ²	GmbH, Deutschland	20.377	100,00 %	27.10.2011	34.265
REV SV 1 ³	SCSp, Luxemburg	8.428 ⁴	100,00 %	07.06.2013	8.428
RAIF SI ^{5,6}					
RAIF SI	SCS, Luxemburg	36.819	53,67 % ⁷	16.12.2019	19.760
RAIF SI 2	SCS, Luxemburg	18.836	100,00 %	16.12.2019	18.836

Angaben zu Beteiligungen nach § 261 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB

NAME	RECHTSFORM/SITZ	GESELLSCHAFTS-KAPITAL	HÖHE DER BETEILIGUNG	ZEITPUNKT DES ERWERBS ¹	VERKEHRSWERT
		IN TEUR			IN TEUR
LAHC Fund ⁵	L.P., Cayman Island	6.982	6,93 %	15.10.2011	684
ALD Fund ⁵	L.P., Canada	39.106	9,52 %	23.12.2011	3.724
KCP II	L.P., Great Britain	48.700	5,33 %	26.02.2013	2.249
JP Fund ^{7, 8}	S.à r.l., Luxemburg				
JP XIV	S.à r.l., Luxemburg	n./a.	1,68 % ⁷	07.06.2013	1.092 ⁸
REV SV 1 ³	SCSp, Luxemburg	8.428 ⁴	100,00 %	07.06.2013	8.428
SPO V ⁵	SCS, Luxemburg	36.454	28,57 %	04.03.2019	10.415

¹ Datum der Kapitalzusage bzw. Unterzeichnung des Vertrages.

² Die IPP 1 Investments GmbH wurde am 25.5.2022 umfirmiert.

³ Zum REV SV 1 verweisen wir auf unsere Ausführungen im Jahresbericht 2017 hinsichtlich der Reinvestition der noch offenen Kapitalzusagen ggü. dem JP Fund i. H. v. 11,7 Mio. EUR. Darüber hinaus wird ein Gesellschafterdarlehen mit Eigenkapitalcharakter unter dieser Position ausgewiesen.

⁴ Abgeleitet aus den letzten verfügbaren Finanzinformationen der institutionellen Investmentstrategie.

⁵ Die Beteiligung wird mittelbar über die Strategie Invest 2 GmbH gehalten.

⁶ Es handelt sich um die Beteiligung an einer institutionellen Investmentstrategie. Im Geschäftsjahr erfolgte innerhalb dieser institutionellen Investmentstrategie eine Aufteilung in zwei Anteilklassen.

⁷ Die Beteiligungsquoten werden auf Basis des gezeichneten Kapitals in der jeweiligen Gesellschaft berechnet.

⁸ Die Verkehrswerte betreffen sowohl Beteiligungen als auch Ausleihungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Höhe der Forderungen an Beteiligungsgesellschaften mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr beträgt 16.762 TEUR (Vorjahr 9.422 TEUR), mit einer Restlaufzeit von ein bis fünf Jahren 517 TEUR (Vorjahr 1.475 TEUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von einem Jahr und enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Gewerbesteuerüberzahlung und eine ausstehende Kaufpreisforderung aus der Veräußerung einer Beteiligung.

Eigenkapital



Die Komplementärin ist am Kapital des Investmentfonds nicht beteiligt und leistet keine Einlage. Die Pflichteinlagen der Kommanditisten (Zeichnungssumme) i. H. v. 74.721 TEUR (Vorjahr 74.721 TEUR) sind zum Bilanzstichtag voll erbracht. Die Gewinnverteilung bemisst sich nach den tatsächlich geleisteten Einlagen zum Bilanzstichtag.

Entwicklungsrechnung für das Vermögen der Kommanditisten (§ 24 Abs. 2 KARBV)

	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	EUR	EUR
I. Wert des Eigenkapitals zu Beginn des Geschäftsjahres	56.055.227	64.093.745
1. Mittelzufluss (netto)		
a) Mittelabflüsse wegen Gesellschafteraustritten	0	- 9.325
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres nach Verwendungsrechnung	463.666	6.588.573
3. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	8.878.510	-14.617.766
II. Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	65.397.403	56.055.227

Darstellung der Kapitalkonten (gemäß § 6 Gesellschaftsvertrag)

Entsprechend der Regelung in § 6 des Gesellschaftsvertrages lassen sich die Kapitalkonten der Kommanditisten sowie der Komplementärin wie folgt darstellen (in Klammern Angabe der Vorjahreswerte):

KAPITALKONTEN	BESCHREIBUNG	KOMMANDITISTEN	KOMPLEMENTÄRIN
		EUR	EUR
Kapitalkonto I	Tatsächlich geleistete Pflichteinlage	74.721.370 (74.721.370)	0 (0)
Kapitalkonto I a	Gezeichnete Einlage	74.721.370 (74.721.370)	0 (0)
Kapitalkonto			
Verrechnungskonto ⁸	Sonstiger Zahlungsverkehr	- 24.985.099 (-24.985.099)	0 (0)
Rücklagekonto	Sonstige Einlagen	3.276.552 (3.276.552)	0 (0)
Verlustverrechnungskonto	Verlustanteile	463.666 (0)	0 (0)
Neubewertungskonto	Nicht realisierte Ergebnisanteile	11.892.753 (3.014.243)	0 (0)

⁸ Diese Konten werden teilweise aktivisch ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Haftungsverhältnisse



Der Investmentfonds hat der Strategie Invest 2 GmbH als verbundenem Unternehmen eine Liquiditätsgarantie erteilt, indem er die Strategie Invest 2 GmbH von den Kapitalabrufen der Investmentstrategien freigestellt hat. Die Inanspruchnahme des Investmentfonds aus dieser Zusage durch die Strategie Invest 2 GmbH erfolgt gemäß den Kapitalabrufen der Investmentstrategien, an denen die Strategie Invest 2 GmbH beteiligt ist. Die hieraus entstehenden latenten Einzahlungsverpflichtungen belaufen sich ohne Berücksichtigung der zum Stichtag auf den Bankkonten der Strategie Invest 2 GmbH aus Zahlungen des Investmentfonds vorhandenen liquiden Mitteln - zum Stichtag auf 9.886 TEUR (Vorjahr 22.686 TEUR). Soweit diese auf fremde Währung lauten, wurde der jeweilige Betrag mit dem EZB-Kurs zum Stichtag in EUR umgerechnet.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gegenüber den gezeichneten Investmentstrategien bestehen Einzahlungsverpflichtungen bezüglich der Direktbeteiligungen des Investmentfonds i. H. v. 14 TEUR. (Vorjahr 5.414 TEUR) und 1.033 TGBP (Vorjahr 1.033 TGBP). Zum Bilanzstichtag ergibt sich unter Zugrundelegung der EZB-Kurse ein Gesamtbetrag von 1.242 TEUR (Vorjahr 6.563 TEUR).

IV. Erläuterungen zur GuV

Die Zinsen und ähnlichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Zinserträgen für das Verrechnungskonto mit der 100%igen Tochtergesellschaft Strategie Invest 2 GmbH sowie aus gewährten Ausleihungen an Investmentstrategien i. H. v. insgesamt 290 TEUR (Vorjahr 196 TEUR) und aus Erträgen aus Beteiligungen von 58 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) zusammen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen i. H. v. 390 TEUR (Vorjahr 163 TEUR) sind im Wesentlichen Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. 188 TEUR (Vorjahr 55 TEUR), Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagevermögen von 113 TEUR (Vorjahr 0 TEUR), Erträge aus einem Erstattungsanspruch im Zusammenhang mit umsatzsteuerbefreiten Leistungen der KVG i. H. v. 61 TEUR (Vorjahr 29 TEUR), Erträge aus der Erstattung von Gewerbesteuerzahlungen des Vorjahres i. H. v. 23 TEUR (Vorjahr 68 EUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 5 TEUR (Vorjahr 10 TEUR) enthalten.

Die sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen aus Währungsumrechnung i. H. v. 58 TEUR (Vorjahr 60 TEUR)

und Verwaltungskosten i. H. v. 64 TEUR. (Vorjahr 22 TEUR) unter anderem für Druck- und Portokosten und Aufwendungen für die Erstellung des Geschäftsberichts.

Aus der Veräußerung einer institutionellen Investmentstrategie wurde ein Gewinn i. H. v. 1.301 TEUR (Vorjahr Verlust i. H. v. 1.001 TEUR) realisiert.

Die sogenannte Zeitwertänderung bzw. das unrealisierte Ergebnis kann wie folgt untergliedert werden: Die Erträge aus der Neubewertung betreffen i. H. v. 10.303 TEUR. (Vorjahr 54 TEUR) unrealisierte Gewinne aus der Zuschreibung von Finanzanlagevermögen. Die Aufwendungen aus der Neubewertung i. H. v. 1.424 TEUR (Vorjahr 14.672 TEUR) betreffen unrealisierte Verluste im Zusammenhang mit den direkten Investmentstrategiebeteiligungen.

Gesamtkostenquote

Die Berechnung der Gesamtkostenquote erfolgt nach regulatorischen Vorgaben und bezieht sich dabei auf den zum Stichtag ermittelten durchschnittlichen NAV. Demnach beträgt die Gesamtkostenquote ohne Initialkosten und Transaktionskosten bei einem durchschnittlichen NAV von 60.726 TEUR (Vorjahr 60.074 TEUR) rund 2,5 % (Vorjahr 1,5 %). Zum Vergleich beträgt die auf Basis der gezeichneten Pflichteinlagen i. H. v. 74.721 TEUR berechnete Gesamtkostenquote 2,0 % (Vorjahr 1,2 %).

Pauschalgebühren

Im Geschäftsjahr wurden keine Pauschalgebühren gezahlt.

Transaktionskosten

Die Transaktionskosten beliefen sich auf 0 TEUR. (Vorjahr 0 TEUR) an die KVG sowie 0 TEUR (Vorjahr 12.436 TEUR) an Dritte.

Verwahrstelle

Die laufende Vergütung im Geschäftsjahr für die Verwahrstellenfunktion betrug 33 TEUR. (Vorjahr 42 TEUR).

Vergütung an die KVG

Die laufende Vergütung an die KVG betrug im Geschäftsjahr 1.142 TEUR (Vorjahr 599 TEUR). Eine zusätzliche Vergütung oder performance- abhängige Vergütung wurde nicht bezahlt. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen.

Ausgabeaufschlag

Im Geschäftsjahr wurden von Kommanditisten keine Ausgabeaufschläge (Agio) eingezahlt.

V. Sonstige Angaben

Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021



	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖ- GEN IN %
A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		
I. Beteiligungen	45.516.981	69,6 %
II. Liquiditätsanlagen	1.515.706	2,3 %
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18.722.821	28,6 %
Summe Vermögensgegenstände	65.755.508	100,5 %
B. SCHULDEN		
I. Rückstellungen	236.767	- 0,3 %
II. Verbindlichkeiten	121.338	- 0,2 %
Summe Schulden	358.105	- 0,5 %
C. FONDSVERMÖGEN	65.397.403	100,0 %

Mehrjahresübersicht – Entwicklung des Wertes des Eigenkapitals

Die Mehrjahresübersicht beinhaltet statt dem Beteiligungsbuchwert der 100%igen Tochtergesellschaft Strategie Invest 2 GmbH deren Vermögensgegenstände und Schulden.

EUR	31.12.2021	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2020	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	64.670.752	53.419.216	46.791.735	33.403.318
Liquidität	1.607.370	91.664	1.415.560	385.741
Weitere Vermögensgegenstände	18.814.650	91.828	17.659.704	487.722
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 19.695.369	- 19.337.263	- 9.811.772	- 9.576.074
Wert des Eigenkapitals	65.397.403	34.265.445	56.055.227	24.700.707
EUR	31.12.2019	DAVON INVESTITIONS GMBH	31.12.2018	DAVON INVESTITIONS GMBH
Zielinvestitionen	62.709.917	25.929.018	51.703.749	17.911.796
Liquidität	710.172	88.452	9.179.941	4.947.009
Weitere Vermögensgegenstände	3.009.041	47.690	1.989.505	225.922
Sonstige Verbindlichkeiten & Rückstellungen	- 2.335.385	- 1.881.486	- 2.081.416	- 1.024.890
Wert des Eigenkapitals	64.093.745	24.183.674	60.791.778	22.059.837

Anteilwertermittlung

EUR	31.12.2021	31.12.2020
Wert des Eigenkapitals für die Anteilwertermittlung	65.397.403	56.055.227
Anzahl Anteile im Umlauf (Stand Kapitalkonto I)	74.721.370	74.721.370
Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil ¹	0,88	0,75
Zzgl. Auszahlungen	0,33	0,33

EUR	31.12.2021	31.12.2020
Zzgl. Steuern ²	0,04	0,01
Summe	1,25	1,09

¹ Dieser NIW pro Anteil ist ein Durchschnittswert aller Kapitalkonten und gibt keinen Rückschluss auf einen individuellen Anleger-Anteilwert.

² Die bis 31.12.2021 gezahlten und zurückgestellten tatsächlichen und latenten Steuern (inkl. Strategie Invest 2 GmbH) betragen 3,2 Mio. EUR.

Gesamtvergütung der Mitarbeiter und der Risk-Taker

Die Vergütungspolitik der KVG ist darauf ausgerichtet, Interessenkonflikte sowie falsche Anreize, insbesondere für Mitarbeiter, die über das Eingehen von Risiken entscheiden, zu vermeiden. Der Schwerpunkt der Vergütungspolitik liegt daher auf Zahlung von marktgerechten Fixgehältern. Gegebenenfalls werden zusätzlich feste Sonderzahlungen in Form von Weihnachts- oder Urlaubsgeld gezahlt.

Die KVG hat eine Vergütungsrichtlinie implementiert, in der Regelungen getroffen sind, unter denen variable Vergütungen vereinbart werden können und dennoch keine zusätzlichen Anreize für das Eingehen unerwünschter Risiken geschaffen oder Interessenkonflikte gefördert werden.

Im Geschäftsjahr betrug die Gesamtvergütung an die Mitarbeiter der externen KVG 2.218 TEUR (Vorjahr 2.279 TEUR) bei einem durchschnittlichen Mitarbeiterstand von 25 Personen (Vorjahr 22 Personen). In 2021 wurden keine variablen Vergütungen (Vorjahr 280 TEUR) und keine steuerfreien Corona-Prämien (Vorjahr 33 TEUR) ausbezahlt. Die Vergütung an leitende Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil des Investmentfonds ausgewirkt hat, betrug 353 TEUR (Vorjahr 495 TEUR). Die Angaben zur Vergütung beziehen sich ausschließlich auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft und nicht auf Unternehmen, mit denen ein Auslagerungsverhältnis besteht.

Wesentliche im Geschäftsjahr erfolgte Veränderungen des Verkaufsprospekts

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung des Verkaufsprospekts.

Angaben zu besonderen Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB

Der Anteil der Vermögensgegenstände des Investmentfonds, der schwer liquidierbar ist und für den deshalb besondere Regelungen nach § 300 Abs. 1 Nr. 1 KAGB gelten, beträgt null Prozent.

Angaben zur Offenlegungs- und Taxonomieverordnung

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Weitere Angaben

Angaben zum Risikoprofil, zum Risikomanagement, zu Rücknahmerechten, zu Rücknahmevereinbarungen sowie zur Hebelwirkung/Leverage können dem Lagebericht entnommen werden.

Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DF Deutsche Finance Management GmbH, München (eingetragen beim Amtsgericht München, HRB 162136, mit einem voll erbrachten Kapital i. H. v. 25 TEUR).

Liquidatorin

Während des Geschäftsjahres erfolgte die Geschäftsführung durch die Liquidatorin DF Deutsche Finance Investment GmbH, vertreten durch Herrn Christoph Falk als Leiter Risikomanagement und Frau Stefanie Watzl als Leiterin Portfoliomanagement.

Zusammenfassung nach § 25 Abs. 5 KARBV

Zusammenfassende Angaben¹ zu den bereits getätigten Direktinvestments der institutionellen Investmentstrategien:

	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Wohnungen	Anzahl	3.817
Einzelhandelsflächen	qm	45.247
Büroflächen	qm	249.271
Gewerbeflächen	qm	2.786



	EINHEITEN	ANZAHL/ FLÄCHE
Hotelzimmer	Anzahl	204
Wohnungen im Studentenwohnheim	Anzahl	811
Parkplätze	Anzahl	3.755
Logistikflächen	qm	13.989.223
Gewerbeentwicklungsflächen	qm	812.820
Tankstellen	Anzahl	403
Labor- und Büroflächen	qm	27.870

¹ Die Angaben basieren auf den von den Managern der institutionellen Investmentstrategien gelieferten Informationen zum 30.09.2021.

Nachtragsbericht

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Der Investmentfonds hält direkt oder indirekt keine Vermögensgegenstände in der Ukraine oder in Russland. Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine stellen ein wertbegründendes Ereignis dar und haben daher keine Auswirkungen auf Ansatz und Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden zum 31.12.2021. Etwaige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Jahr 2022 sind abhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und können zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden.

Dr. Florian Delitz wurde mit Wirkung zum 01.05.2022 in die Geschäftsleitung der DF Deutsche Finance Investment GmbH bestellt.

Die Geschäftsleitung der KVG besteht somit aus den jeweils zur Einzelvertretung berechtigten Geschäftsführern Stefanie Watzl, Christoph Falk und Dr. Florian Delitz.

München, den 30.06.2022

DF Deutsche Finance Investment GmbH

vertreten durch

Stefanie Watzl, Geschäftsführerin

vertreten durch

Christoph Falk, Geschäftsführer

vertreten durch

Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., München

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile



Wir haben den Jahresabschluss der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., München - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L. für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

–entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

–vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir verweisen auf die Ausführungen der Liquidatorin in den „ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN“ des Anhangs und den „IPP FUND I IM ÜBERBLICK“ des Lageberichts, welche den Beginn der Liquidation der Gesellschaft und die darauf basierende Bilanzierung unter der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit beschreiben. Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind diesbezüglich nicht modifiziert.

Sonstige Informationen

Die Liquidatorin ist für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht. Die sonstigen Informationen umfassen nicht den Jahresabschluss, die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben sowie unseren dazugehörigen Vermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

–wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

–anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der Liquidatorin für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Liquidatorin ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist die Liquidatorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist die Liquidatorin dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Liquidation zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der geordneten Liquidation, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage der Abkehr vom Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern der Fortführung der Unternehmenstätigkeit tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Liquidatorin verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner ist die Liquidatorin verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts



Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Liquidatorin angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Liquidatorin dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen darüber, ob die Aufstellung durch die Liquidatorin unter Abkehr von der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit angemessen ist, sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur geordneten Liquidation aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft die geordnete Liquidation ihrer Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER ORDNUNGSGEMÄSSEN ZUWEISUNG VON GEWINNEN, VERLUSTEN, EINLAGEN UND ENTNAHMEN ZU DEN EINZELNEN KAPITALKONTEN

Prüfungsurteil

Wir haben die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der IPP Institutional Property Partners Fund I GmbH & Co. geschlossene InvKG i. L., München, zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

Verantwortung der Liquidatorin für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die Liquidatorin der Gesellschaft ist verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner ist die Liquidatorin verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt hat, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten



Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand: Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

–identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen von Kontrollen beinhalten können.

–beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, den 30. Juni 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
gez. Griesbeck, Wirtschaftsprüfer
gez. Nebelung, Wirtschaftsprüferin

BILANZEID

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

München, den 30.06.2022

DF Deutsche Finance Investment GmbH
Stefanie Watzl, Geschäftsführerin
Christoph Falk, Geschäftsführer
Dr. Florian Delitz, Geschäftsführer

WICHTIGE HINWEISE

Soweit zu dem Investmentfonds Wertangaben oder Kennzahlen zu der Entwicklung in der Vergangenheit gemacht werden, kann hieraus keinesfalls auf eine künftige Entwicklung des Investmentfonds/Fondsvermögens in der Zukunft geschlossen werden. Soweit zukunftsbezogene Aussagen gemacht werden, beruhen diese auf Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung des Investmentfonds durch die Geschäftsführung bzw. durch die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten naturgemäß Risiken und Unsicherheitsfaktoren. Insbesondere können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Entsprechend sind Prognosen kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Dies gilt auch für die Entwicklung anderer Fonds, die plangemäß in vergleichbare Assetklassen investieren. Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten auftreten können. Trotz größter Sorgfalt kann keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Inhalte übernommen werden. Für unvollständige oder falsche Angaben wird keine Gewähr übernommen. Die in diesem Bericht zusammengefassten Informationen wie auch die zugrunde liegenden Dokumente von Dritten können durch aktuelle Entwicklungen überholt sein, ohne dass die bereitgestellten Dokumente/Informationen geändert wurden, weil es sich um auf einen Stichtag bezogene Angaben handelt. Haftungsansprüche gegen die Komplementärin oder die verantwortliche Kapitalverwaltungsgesellschaft, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung verfügbarer Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger



Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen, sofern kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Die in diesem Bericht dargestellten Fotos sind exemplarisch zu sehen, sie zeigen nicht notwendigerweise reale Investitionen des Investmentfonds.

Bildquellen

Seite 1, 9: ©stock.adobe.com/OleksandrDibrova

Seite 4, 6/ 7, 13: ©pingebal/shutterstock.com

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2021 wurde mit Beschluss vom 6. September 2022 festgestellt.